

(19) 日本国特許庁 (J P)

(12) 公開特許公報 (A)

(11) 特許出願公開番号
特開2002-259532
(P2002-259532A)

(43) 公開日 平成14年9月13日 (2002.9.13)

| (51) Int.Cl. | 識別記号 | F I | テーマト* (参考) |
|---------------|-------|---------------|------------|
| G 0 6 F 17/60 | 1 2 2 | G 0 6 F 17/60 | 1 2 2 A |
| | Z E C | | Z E C |
| | 3 1 4 | | 3 1 4 |
| | 5 0 2 | | 5 0 2 |

審査請求 未請求 請求項の数 4 O L (全 8 頁)

(21) 出願番号 特願2001-56876 (P2001-56876)

(22) 出願日 平成13年3月1日 (2001.3.1)

(71) 出願人 597108534

東京ミサワホーム株式会社
東京都新宿区歌舞伎町2丁目46番5号

(72) 発明者 岡田 光雄

東京都新宿区歌舞伎町2丁目46番5号 東
京ミサワホーム株式会社内

(74) 代理人 100090033

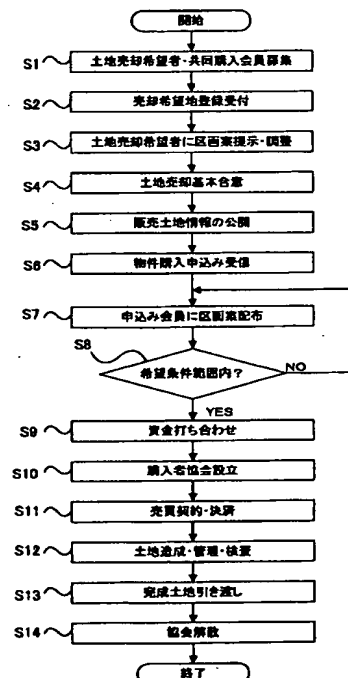
弁理士 荒船 博司

(54) 【発明の名称】 土地共同購入支援方法、土地共同購入支援装置および土地共同購入支援システム

(57) 【要約】

【課題】 土地の売却希望者の広い土地を確実に売却できるとともに、土地購入希望者の希望する条件を容易に実現できる土地共同購入支援方法、土地共同購入支援装置、土地共同購入支援システムを提供すること。

【解決手段】 売却希望者より募集した売却地の情報を公開し、この売却地の共同購入希望者を募る。受け付けた複数の共同購入希望者間で売却地の区画を調整し、土地区画案に合意した者で購入者団体を設立する。この購入者団体と売却希望者との間で、土地の売買を行う土地共同購入支援方法とした。この土地共同購入支援方法を土地共同購入支援装置と共同購入希望者側端末とが通信ネットワークを介して接続可能な土地共同購入支援システムとした。



BEST AVAILABLE COPY

【特許請求の範囲】

【請求項 1】 土地の売却を希望する売却希望者と、共同で土地の購入を希望する共同購入希望者との間で土地の売買の調整を行う土地共同購入支援方法であって、前記売却希望者より売却地の登録を受ける売却地登録ステップと、登録を受けた前記売却地を公開する売却地公開ステップと、前記公開された売却地の購入の希望登録を受け付ける売却地購入希望受付ステップと、購入希望登録を受け付けた複数の共同購入希望者間で、前記売却地の区画を調整する区画調整ステップと、前記区画調整ステップにおいて調整された土地区画案に合意した共同購入希望者で購入者団体を設立する購入者団体設立ステップと、前記売却希望者と前記購入者団体との間で、土地の売買契約および決済を行う土地売買ステップとを含むことを特徴とする土地共同購入支援方法。

【請求項 2】 請求項 1 記載の土地共同購入支援方法を用いて、土地の売却希望者と共同購入希望者との間で土地の売買の調整を行う土地共同購入支援装置であって、前記売却希望者より登録された売却地の情報を公開可能に記憶する売却地情報記憶手段と、公開された売却地の共同購入を希望する共同購入希望者側端末からの共同購入登録を購入希望内容とともに受信する受信手段と、前記受信手段により受信した前記共同購入希望内容に基づいて作成した区画案を共同購入希望者側端末に送信し、該区画案への要望を該共同購入希望者側端末から受信し、この受信した要望に基づいて、区画案の調整を行う区画調整手段と、前記区画調整手段により調整された区画案を前記共同購入希望者側端末に送信する送信手段とを備えていることを特徴とする土地共同購入支援装置。

【請求項 3】 請求項 2 記載の土地共同購入支援装置において、地価に関する情報を記憶する地価情報記憶手段を備え、前記区画調整手段は、前記地価情報記憶手段に記憶された地価情報を参照して、区画案を調整することを特徴とする土地共同購入支援装置。

【請求項 4】 請求項 2 または 3 記載の土地共同購入支援装置が、通信ネットワークに接続されており、この通信ネットワークを介して、前記土地共同購入支援装置と共同購入希望者側端末とが接続可能であることを特徴とする土地共同購入支援システム。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【発明の属する技術分野】 本発明は、土地の売却を希望する売却希望者と、土地の共同購入を希望する共同購入希望者との間で土地の売買の調整を行う土地共同購入支

援方法、土地共同購入支援装置および土地共同購入支援システムに関するものである。

【0002】

【背景の技術】 土地を所有しない者が一戸建ての住宅を建築するためには、住宅を建てる土地を探す必要がある。土地の購入を希望する場合、不動産業者等を直接訪ねたり、不動産業者等による広告や情報誌等を参考にしながら、土地の立地条件や自分の予算の範囲内となる土地に決める場合が多い。また、土地の売却を希望する売却希望者は、不動産業者に売却業務を委託するか、自分で売却先を探している。

【0003】

【発明が解決しようとする課題】 上記従来の技術には次のような課題があった。第 1 に、土地の売却希望者は広い土地の売却先を見つけるのは手間がかかり、分譲を見越して造成すると、全ての土地が売却されるとは限らず、逆に土地が売れ残る場合がある。また、造成後に、土地購入希望者から区画の変更を希望されると、再度造成工事を行わねばならない。第 2 に、土地購入希望者が住宅を建てる土地を探す際、希望する面積、立地、地価等に合致する土地を見つけるのは難しい。また、土地周辺の住環境を重視する場合が多く、周辺住民の状況を知ることが難しいという点に手間がかかる。本発明は上記課題を鑑みてなされるものであり、土地の売却希望者の広い土地を確実に売却できるとともに、土地購入希望者の希望する条件を容易に実現できる土地共同購入支援方法、土地共同購入支援装置、土地共同購入支援システムを提供することを目的とする。

【0004】

【課題を解決するための手段】 上記課題に対し、請求項 1 の発明は、例えば図 1 に示すように、土地の売却を希望する売却希望者と、共同で土地の購入を希望する共同購入希望者との間で土地の売買の調整を行う土地共同購入支援方法であって、前記売却希望者より売却地の登録を受ける売却地登録ステップ S 2 と、登録を受けた前記売却地を公開する売却地公開ステップ S 5 と、前記公開された売却地の購入の希望登録を受け付ける売却地購入希望受付ステップ S 6 と、購入希望登録を受け付けた複数の共同購入希望者間で、前記売却地の区画を調整する区画調整ステップ S 8 と、前記区画調整ステップにおいて調整された土地区画案に合意した共同購入希望者で購入者団体を設立する購入者団体設立ステップ S 10 と、前記売却希望者と前記購入者団体との間で、土地の売買契約および決済を行う土地売買ステップ S 11 とを含むことを特徴としている。

【0005】 請求項 1 の発明における土地共同購入支援方法によれば、前記売却地登録ステップ S 2 と、売却地公開ステップ S 5 と、売却地購入希望受付ステップ S 6 と、区画調整ステップ S 8 と、購入者団体設立ステップ S 10 と、土地売買ステップ S 11 とを含んでいるの

で、土地の共同購入を支援することができ、円滑で効率良く、土地購入希望者と売却希望者との仲介の支援を行うことができる。特に、前記売却地登録ステップ S 2 と、前記売却地公開ステップ S 5 と、前記売却地購入希望受付ステップ S 6 とにより、売却希望者を容易に募集することができるとともに、土地購入希望者に売却地情報を、容易に提供することができる。また、土地の共同購入の希望登録を受け付けた複数の共同購入希望者間で、前記売却地の区画を調整する区画調整ステップ S 8 により、各共同購入希望者間の希望の調整を円滑に行えるように支援できる。さらに、調整された前記土地区画案に合意した前記共同購入希望者で購入者団体を設立する購入者団体設立ステップ S 10 と、前記売却希望者と前記購入者団体との間で、土地の売買契約および決済を行う土地売買ステップ S 11 により、円滑に土地を取得することができる。これにより、土地売却希望者の広い土地を確実に売却できるとともに、土地購入希望者の希望する条件を容易に実現できる土地の提供を容易に行うことができる。

【0006】請求項 2 の発明は、例えば、図 2 および図 3 に示すように、請求項 1 記載の土地共同購入支援方法を用いて、土地の売却希望者と共同購入希望者との間で土地の売買の調整を行う土地共同購入支援装置 3 であって、前記売却希望者より登録された売却地の情報を公開可能に記憶する売却地情報記憶手段（例えば、売却地情報記憶部 13c）と、公開された売却地の共同購入を希望する共同購入希望者側端末からの共同購入登録を購入希望内容とともに受信する受信手段（例えば、通信装置 14）と、前記受信手段（例えば、通信装置 14）により受信した前記共同購入希望内容に基づいて作成した区画案を共同購入希望者側端末 5 に送信し、該区画案への要望を該共同購入希望者側端末 5 から受信し、前記受信した要望を指定することにより、区画の調整案を作成する区画調整案作成手段（例えば、CPU 10）と、前記区画調整手段（例えば、CPU 10）により調整された区画案を前記共同購入希望者側端末 5 に送信する送信手段（例えば、通信装置 14）とを備えていることを特徴としている。

【0007】請求項 2 の発明によれば、前記売却地情報記憶手段によって、売却地情報を記憶することができる。また、前記受信手段によって、公開された売却地の共同購入を希望する共同購入希望者側端末 5 からの共同購入登録を購入希望内容とともに受信することができる。さらに、区画調整案作成手段によって、前記区画案を共同購入希望者側端末 5 … に送信し、該区画案への要望を該共同購入希望者側端末 5 … から受信し、前記受信した要望を指定することで、区画の調整案を作成することができる。また、前記送信手段により、前記区画調整手段にて調整された区画案を前記共同購入希望者側端末 5 に送信することができる。したがって、共同購入希望

者側端末 5 … への効率的な売却地情報の提供と、売却地の共同購入希望者の募集とが可能となる。さらに、前記共同購入希望者間の希望を調整しながら区画案を作成する作業が容易に行えるように支援することができる。

【0008】請求項 3 の発明は、請求項 2 記載の土地共同購入支援装置 3 において、地価に関する情報を記憶する地価情報記憶手段（例えば、地価情報記憶部 13d）を備え、前記区画調整手段（例えば、CPU 10）は、前記地価情報記憶手段（例えば、地価情報記憶部 13d）に記憶された地価情報を参照して、区画案を調整することを特徴としている。

【0009】請求項 3 の発明によれば、地価に関する情報を記憶する地価情報記憶手段を備え、前記区画調整案作成手段は、前記地価情報記憶手段に記憶された地価情報を参照して、区画案を調整するので、区画案を容易に作成することができる。すなわち、共同購入希望者の土地購入予算や希望面積に応じた計算処理を自動的行え、区画割りが容易となる。

【0010】請求項 4 の発明の土地共同購入支援システム 1 は、例えば、図 2 に示すように、請求項 2 または 3 記載の土地共同購入支援装置 3 が、通信ネットワーク 2 に接続されており、この通信ネットワーク 2 を介して、前記土地共同購入支援装置 3 と共同購入希望者側端末 5 とが接続可能であることを特徴としている。

【0011】請求項 4 の発明によれば、通信ネットワーク 2 を介して、前記土地共同購入支援装置 3 と共同購入希望者側端末 5 とが接続可能であるので、前記土地共同購入支援装置 3 に接続可能な共同購入希望者側端末 5 があれば、地理的な制約を受けることなく、共同購入可能な売却地を探し、かつ土地を容易に取得できる。

【0012】

【発明の実施の形態】以下、図面を参照して本発明に係る土地共同購入支援装置、土地共同購入支援システムおよび土地共同購入支援方法について説明する。図 2 は本発明における土地共同購入支援システム 1 の全体構成を示すブロック図である。本発明における土地共同購入支援システム 1 は土地共同購入支援装置 3 と、通信ネットワーク 2 と、調整者側端末 4 と、共同購入希望者側端末 5 と、等で構成され、土地共同購入支援装置 3 と共同購入希望者側端末 5 とは通信ネットワーク 2 で接続されている。

【0013】通信ネットワーク 2 はインターネットであり、土地共同購入支援装置 3 は、WWW (World Wide Web) サーバと、メールサーバと、FTP (File Transfer Protocol) サーバとの機能を有し、図 3 に示すように CPU (Central Processing Unit) 10 と、RAM (Random Access Memory) 11 と、入力装置 12 と、記憶装置 13 と、通信装置 14 とによって主要部を構成し、これらはバス 15 または図示しない各種インターフェースを介して接続されている。

【0014】CPU10は、記憶装置13に格納されているシステムプログラムや売却地情報の登録および表示処理に対応する各種アプリケーションプログラムや、調整者側端末4から入力される各種指示信号に応じた各種データ等をRAM11に格納し、この指示及び入力データに応じてRAM11内に格納したアプリケーションプログラムに従って各種処理を実行し、その処理結果をRAM11に一時的に格納する。また、CPU10は、一部或いは全部の処理結果情報を記憶装置13の結果情報記憶部13dに記憶させるようになっている。

【0015】RAM11は、CPU10が記憶装置13に格納されたプログラムを実行する際に各種データを展開するプログラム格納領域を形成するとともに、CPU10が実行する処理に関わるデータを一時的に記憶する記憶領域、入力指示と入力データとによって処理される作業領域等を形成する。

【0016】記憶装置13は、プログラムやデータ等が予め記憶されたハードディスク装置であり、このハードディスク装置のハードディスク（記憶装置）には、プログラム記憶部13aと、メール情報記憶部13bと、売却地情報記憶部13cと、結果情報記憶部13dとが設けられている。プログラム記憶部13aには、OS（オペレーティングシステム）等の制御プログラムの他に、WWWサーバソフトと、メールソフトと、ホームページ作成ソフトとを含む各種アプリケーションソフトが記録されている。なお、前記記憶装置13は、メール情報や売却地情報等のデータを読み書き可能なCD-Rドライブ装置であり、前記メール情報記憶部14bに記憶されているメール情報や、売却地情報記憶部13cに記憶されている売却地情報を、CPU10によって読み込まれた所定のプログラムによって記憶装置13内に書き込むことができるようになっている。

【0017】入力装置12は、キーボードの他、マウス、タッチペン等のポインティングデバイス等を備えている。

【0018】通信装置14は、モデム（MODEM: Modulator/DEModulator）、ターミナルアダプタ（TA: Terminal Adapter）、あるいはルーター等によって構成され、電話回線、ISDN回線、あるいは専用線等の通信回線を介して共同購入希望者側端末5との間で情報や情報取得請求の信号の送受信を行う。

【0019】上記構成を有する土地共同購入支援装置3は、通信ネットワーク2（インターネット）に接続され、売却地情報を前記通信ネットワーク2（インターネット）に接続された共同購入希望者側端末5に公開する。さらに、これら共同購入希望者側端末5との間で電子メールの送受信を可能とする構成となっている。

【0020】調整者側端末4は、例えば、パーソナルコンピュータ等を含む構成であり、CPU、RAM、ハードディスク装置、入力装置、通信装置と、表示装置等と

を備え、それらはバスや各種インターフェースを介して接続されている。前記ハードディスク装置にはOS（オペレーティングシステム）等の制御プログラム、WWW用のブラウザ等のアプリケーションプログラムが記憶されている。また、前記土地共同購入支援装置3の記憶装置13に記録されているメール情報や売却地情報を表示装置にて確認し、適宜その変更内容を入力装置12によって登録することによって、前記土地共同購入支援装置3の記憶装置13に格納された情報を変更することができるようになっている。

【0021】共同購入希望者側端末5は、例えば、パーソナルコンピュータ等を含む構成であり、CPU、RAM、ハードディスク装置、入力装置、通信装置、表示装置等とを備え、それらはバスや各種インターフェースを介して接続されている。

【0022】CPUは、ハードディスク装置に格納されているシステムプログラムや建築物の表示処理に対応する各種アプリケーションプログラムや、共同購入希望者側端末5から送信した各種指示信号に応じて土地共同購入支援装置3から伝送される情報表示に関する処理結果等をRAMに一時的に格納し、この処理結果を表示装置に表示させる処理を行うようになっている。

【0023】RAMは、CPUがハードディスク装置に格納されたプログラムを実行する際に各種データを展開するプログラム格納領域を形成するとともに、CPUが実行する処理に関わるデータを一時的に記憶する記憶領域、入力指示と入力データとによって処理される作業領域等を形成する。

【0024】ハードディスク装置にはOS（オペレーティングシステム）等の制御プログラム、WWW用のブラウザ等のアプリケーションプログラムが記憶されている。

【0025】入力装置は、キーボードの他、マウス、タッチペン等のポインティングデバイスを備えている。また、通信装置は、モデム、ターミナルアダプタ、あるいはルーター等によって構成され、電話回線、ISDN回線、あるいは専用線等の通信回線を介してサーバ装置との間で情報や情報取得請求の信号の送受信を行う。

【0026】次に、本実施の形態における土地共同購入支援方法について説明する。図1は、本実施の形態における土地共同購入支援方法を示すフローチャートである。土地共同購入支援方法は、土地の売却を希望する土地売却希望者と、土地の共同購入を希望する共同購入希望者と、この土地売却希望者ならびに共同購入希望者の土地売買を調整する調整者等によって行われる。

【0027】まず、ステップS1において、調整者が土地売却希望者を募集するとともに、土地の共同購入を希望する共同購入希望者を募集する。募集の告知は、インターネットのwebページ、新聞等の広告、ちらし等によって行う。次に、ステップS2では、土地売却希望者

から売却希望地の登録を受け付ける。そして、売却希望地の登録を受けると、調整者はステップ S 3 において、受け付けた前記売却希望地の場所、面積等の諸条件を前記土地共同購入支援装置 3 に入力して前記売却希望地の区画案を作成し、土地売却希望者に最適な区画案を提示しながら、同時に前記売却希望地の売却に必要な開発や造成費の算出を行い、売却価格の折衝を行う。ステップ S 3 の区画案および売却価格について土地売却希望者と調整が済めば、ステップ S 4 において、土地売却の基本合意を行う。

【0028】前記土地売却基本合意は、土地売買の予約契約であり、土地購入者が決定しない段階で、以後の土地販売処理を調整者に委託し、調整者が仲介する購入希望者以外には該売却希望地を売却しないように取り決めるものである。

【0029】ステップ S 4 において土地売却の基本合意がなされた売却希望地は、ステップ S 5 において、売却地情報として公開可能に編集された後、売却地情報記憶部 13c に記憶される。記憶された売却地情報は、共同購入希望者側端末 5 から、web ページにて閲覧可能となり、公開される。公開された売却地情報は、インターネット（通信ネットワーク）2 を介して、共同購入希望者側端末 5 の表示装置にて共同購入希望者が確認する。

【0030】前記共同購入希望者が前記売却地の購入を希望する場合、共同購入希望者側端末 5 から購入を希望する内容の情報が送信され、ステップ S 6 において、土地共同購入支援装置 3 側にてこの購入希望の申込み情報を、購入したい土地の面積や予算等の情報も含んで受信する。なお、共同購入希望者の申込みは、先着順に受け付け、定員になり次第、受付を終了する。

【0031】ステップ S 6 において受信した申込み情報で、共同購入が可能な人数が集まれば、続いてステップ S 7 に進み、申込みを受け付けた共同購入希望者に、前記売却地の区画案の案内を電子メールにて送信する。送信された電子メールには、区画案について記録された web ページの URL が含まれている。共同購入希望者側端末 5 の入力装置にて、この web ページの URL を指定して、その開示信号を送信すると、前記土地共同購入支援装置 3 の売却地情報記憶部 13c に記憶された区画案が該土地共同購入支援装置 3 の表示装置に表示される。

【0032】次のステップ S 8 では、共同購入希望者が共同購入希望者側端末 5 にて、区画案を確認して、該区画案への要望・変更や承認等の確認の結果を、電子メールあるいは web ページ上で直接送信する。なお、共同購入希望者には区画案変更用の専用ソフトが郵送等により送付されるか、あるいは、共同購入希望者側端末 5 に送信される。そして、受信した各共同購入希望者からの結果を受け付けながら区画案を調整していく。区画

案の調整の結果、共同購入希望者全員が希望の条件の範囲内であるか確認する。共同購入希望者の希望条件を満たさないと判断された場合は、ステップ S 7 とステップ S 8 の工程に戻り、再度、区画案の提示と調整を行い、希望条件を満たし、区画案が確定するまで繰り返し調整される。

【0033】前記区画案が確定すると、ステップ S 9 において、資金の打ち合わせが行われる。すなわち、土地購入費用のローンの申込み等を行って、共同購入希望者全員が必要な資金を調達できるように準備する。土地購入費用の調達が可能となれば、ステップ S 10 に進み、購入者協会を設立する。共同購入者協会は、共同購入希望者全員で構成する購入者団体であり、前記売却地の売買契約は、前記売却希望者との共同購入者協会との間で行われる。なお、共同購入者協会の加盟者は、共同購入者協会が設立されたら土地の取得を終えるまで退会できないことを、加盟時に承諾する。

【0034】この共同購入者協会の設立の際、同時に、調整者と各共同購入希望者との間で、調整者に土地購入の調整業務を委託する業務委託契約と不動産売買予約契約を締結する。業務委託契約は、土地購入における他の共同購入希望者との調整や、売却希望者との調整業務を、調整者に委託する旨を契約するものである。また、不動産売買予約契約は、売却地の購入予約に関して行う契約であり、この不動産売買予約契約締結後は、土地購入の取り消しは、原則として認めず、万が一、土地購入を取りやめる場合は、契約時の該共同購入希望者の購入予定額より少額で調整者が買い取る等の契約が結ばれる。

【0035】次に、ステップ S 11 では、調整者が仲介して、売却希望者と共同購入者協会との間で売買契約を結び、売買額の決済を行う。売買が終了した土地は、予め決めておいた区画に従い、各共同購入希望者に土地の分筆が行われる。ステップ S 12 において、売却地が造成される。土地造成工事の経過を遠隔無線ビデオカメラにより撮影し、造成工事の状況を前記共同購入希望者側端末 5 に配信する。調整者によって前記売却地の管理および検査を行い、造成が終了したら、ステップ S 13 において、完成した土地を共同購入者に引き渡す。土地を受け取った共同購入者は、それぞれ住宅の建築依頼を進めると同時に、ステップ S 14 において、前記共同購入者協会を解散し、土地の共同購入作業を終了する。すなわち、この段階では前記売却地は分筆され、各共同購入希望者個人の所有物となる。

【0036】本実施の形態における土地共同購入支援方法によれば、土地売却希望者の所有する広い土地を確実に売却できるとともに、土地購入希望者の希望する条件を容易に実現することができる。また、土地の売却希望者と土地購入希望者との間で、調整者が土地共同購入支援装置 3 を用いて、土地売買に関する処理を仲介するの

で、土地の共同購入における関係者間の利害対立を回避し、円滑に調整することができる。例えば、各共同購入希望者の予算や希望面積等によって、区画の調整作業を行う際に、調整者が各人の要望を調整するので、個人間の問題の発生を回避できる。さらに、土地購入希望者は、自分の予算と希望面積により近い土地を得ることができる。また、土地共同購入支援装置 3 によれば、区画調整案作成手段を備えているので、土地の売却希望者および共同購入希望者への最適な区画案の作成を容易に行うことができる。

【0037】なお、調整者側端末 4 は、前記土地共同購入支援装置 3 に直接接続されたものとしたが、これに限定するものではなく、例えば、通信ネットワーク 2 を介して、前記土地共同購入支援装置 3 に接続するものでもよく、適宜いずれかの調整者側端末を使用すればよい。

【0038】また、本実施の形態の例では、個人の売却希望者を募り、その私有地を売却する例としたが、これに限定するものではなく、例えば、国有地等のように、入札により取得する物件であってもよい。その場合、前記共同購入者協会に参加するので、広い国有地等、一個人では参加が難しい一般競争入札に参加することができ、国有地の取得も可能となる。

【0039】

【発明の効果】請求項 1 の発明における土地共同購入支援方法は、売却地登録ステップと、売却地公開ステップと、売却地購入希望受付ステップと、区画調整ステップと、購入者団体設立ステップと、土地売買ステップとを含んでいるので、土地の共同購入を支援することができ、土地購入希望者と売却希望者との仲介の支援を円滑で効率良く行うことができる。特に、前記売却地登録ステップと、前記売却地公開ステップと、前記売却地購入希望受付ステップとにより、売却希望者の土地を容易に募集でき、土地購入希望者には、売却地情報を容易に提供することができる。また、区画調整ステップにより、各共同購入希望者間の希望の調整を円滑に行えるように支援できる。さらに、購入者団体設立ステップと、土地売買ステップとにより、円滑に土地を取得することができる。これにより、土地の売却希望者の広い土地を確実に売却できるとともに、土地購入希望者の希望する条件を容易に実現できる土地の提供を容易に行うことができ

る。

【0040】請求項 2 の発明によれば、売却地情報記憶手段により、売却地情報を記憶することができる。また、受信手段により、公開された売却地の共同購入を希望する共同購入希望者側端末からの共同購入登録を購入希望内容とともに受信することができる。さらに、区画調整案作成手段と送信手段とにより、区画案を作成して、前記共同購入希望者側端末に送信することができる。したがって、共同購入希望者側端末への効率的な売却地情報の提供と、売却地の共同購入希望者の募集とが可能となる。さらに、前記共同購入希望者間の希望を調整しながら区画案を作成する作業が容易に行えるように支援することができる。

【0041】請求項 3 の発明によれば、請求項 2 と同様の効果を得ることができるのはもちろんのこと、区画調整案作成手段は、地価情報記憶手段に記憶された地価情報を参照して区画案を調整するので、区画案の作成を容易に行うことができる。すなわち、共同購入希望者の土地購入予算や希望面積に応じた計算を容易に行え、区画割りが容易となる。

【0042】請求項 4 の発明の土地共同購入支援システムによれば、土地共同購入支援装置に接続可能な共同購入希望者側端末 5 があれば、土地の購入希望者は地理的な制約を受けることなく共同購入可能な宅地を探し、かつ宅地の取得を容易に行うことができる。

【図面の簡単な説明】

【図 1】本発明にかかる土地共同購入支援方法を説明するためのフローチャートである。

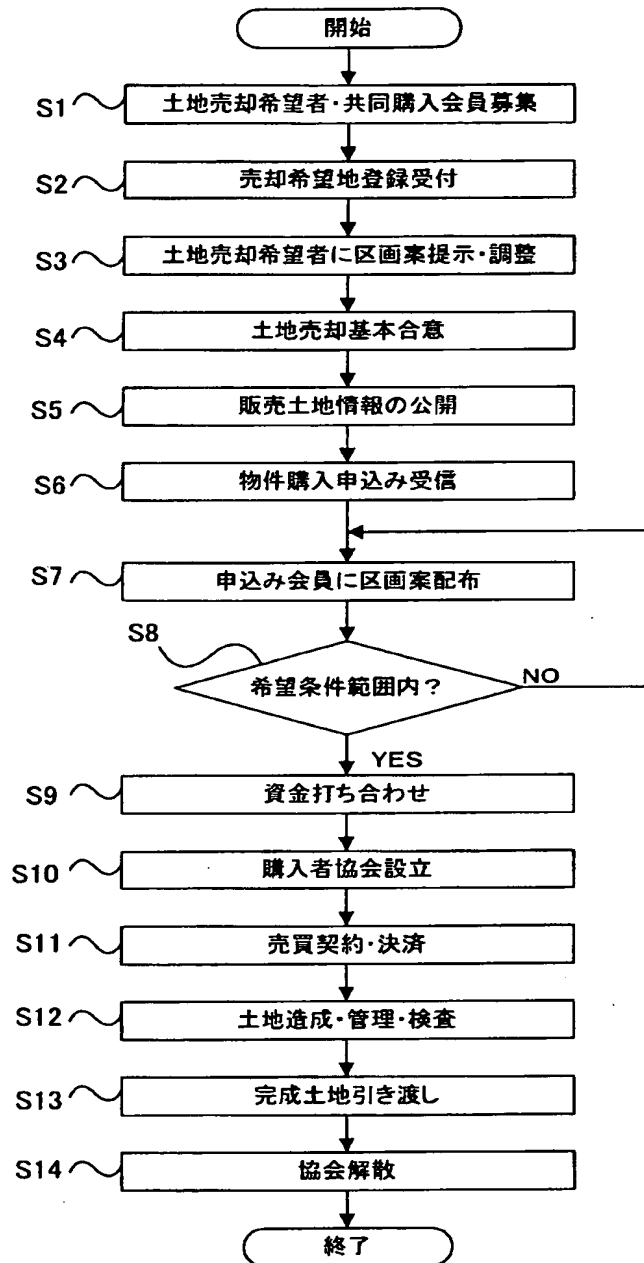
【図 2】本発明にかかる土地共同購入支援システムの全体構成を示した図である。

【図 3】本発明にかかる土地共同購入支援装置の要部構成を示したブロック図である。

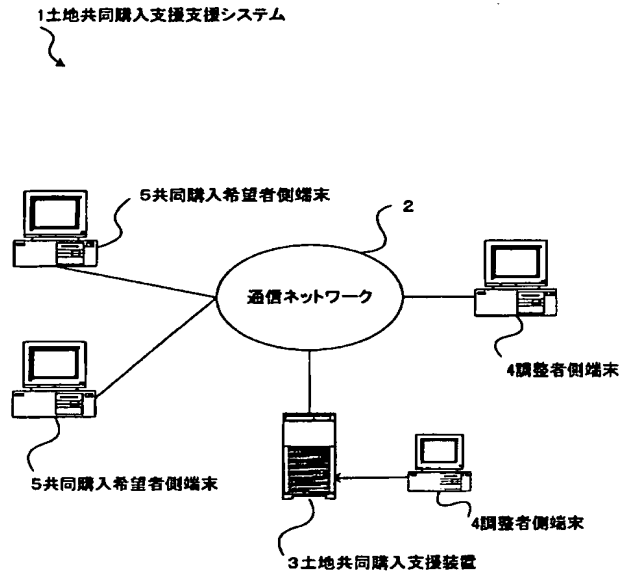
【符号の説明】

- 1 土地共同購入支援システム
- 2 通信ネットワーク
- 3 土地共同購入支援装置
- 4 調整者側端末
- 13b 売却地情報記憶部
- 5 共同購入希望者側端末

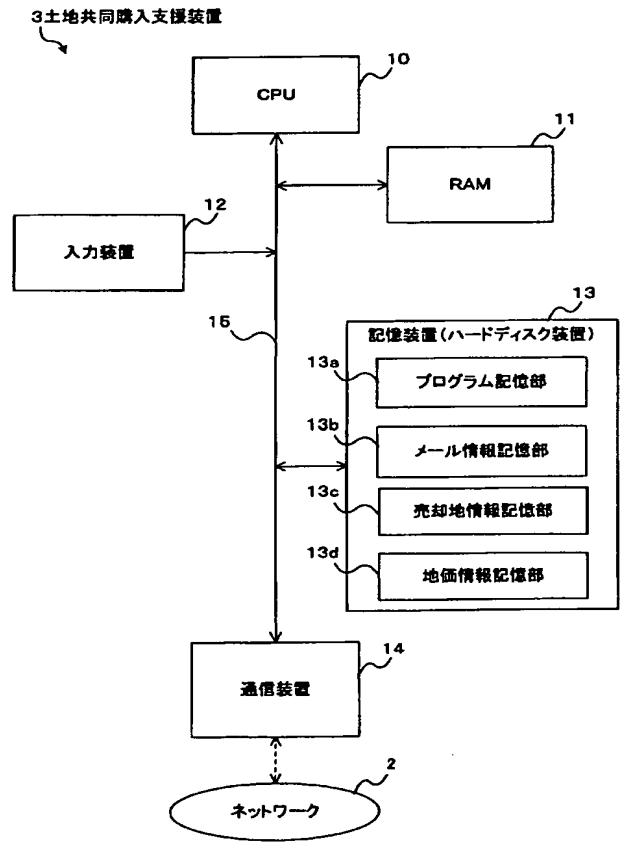
【図1】



【図2】



【図3】



**This Page is Inserted by IFW Indexing and Scanning
Operations and is not part of the Official Record**

BEST AVAILABLE IMAGES

Defective images within this document are accurate representations of the original documents submitted by the applicant.

Defects in the images include but are not limited to the items checked:

- ☐ BLACK BORDERS
- ☐ IMAGE CUT OFF AT TOP, BOTTOM OR SIDES
- ☐ FADED TEXT OR DRAWING
- ☒ BLURRED OR ILLEGIBLE TEXT OR DRAWING
- ☐ SKEWED/SLANTED IMAGES
- ☐ COLOR OR BLACK AND WHITE PHOTOGRAPHS
- ☐ GRAY SCALE DOCUMENTS
- ☐ LINES OR MARKS ON ORIGINAL DOCUMENT
- ☐ REFERENCE(S) OR EXHIBIT(S) SUBMITTED ARE POOR QUALITY
- ☐ OTHER: _____

IMAGES ARE BEST AVAILABLE COPY.

As rescanning these documents will not correct the image problems checked, please do not report these problems to the IFW Image Problem Mailbox.